

## 第2章 住宅施策の動向

本章においては、近年における国の住宅施策の動向について整理するとともに、山梨県及び本市の住宅施策及びまちづくり施策等に関する既定計画について整理する。

まず、住宅施策全般に係る国の上位計画としては、住生活基本法第15条の規定に基づき、住生活基本計画(全国計画)が策定されている。

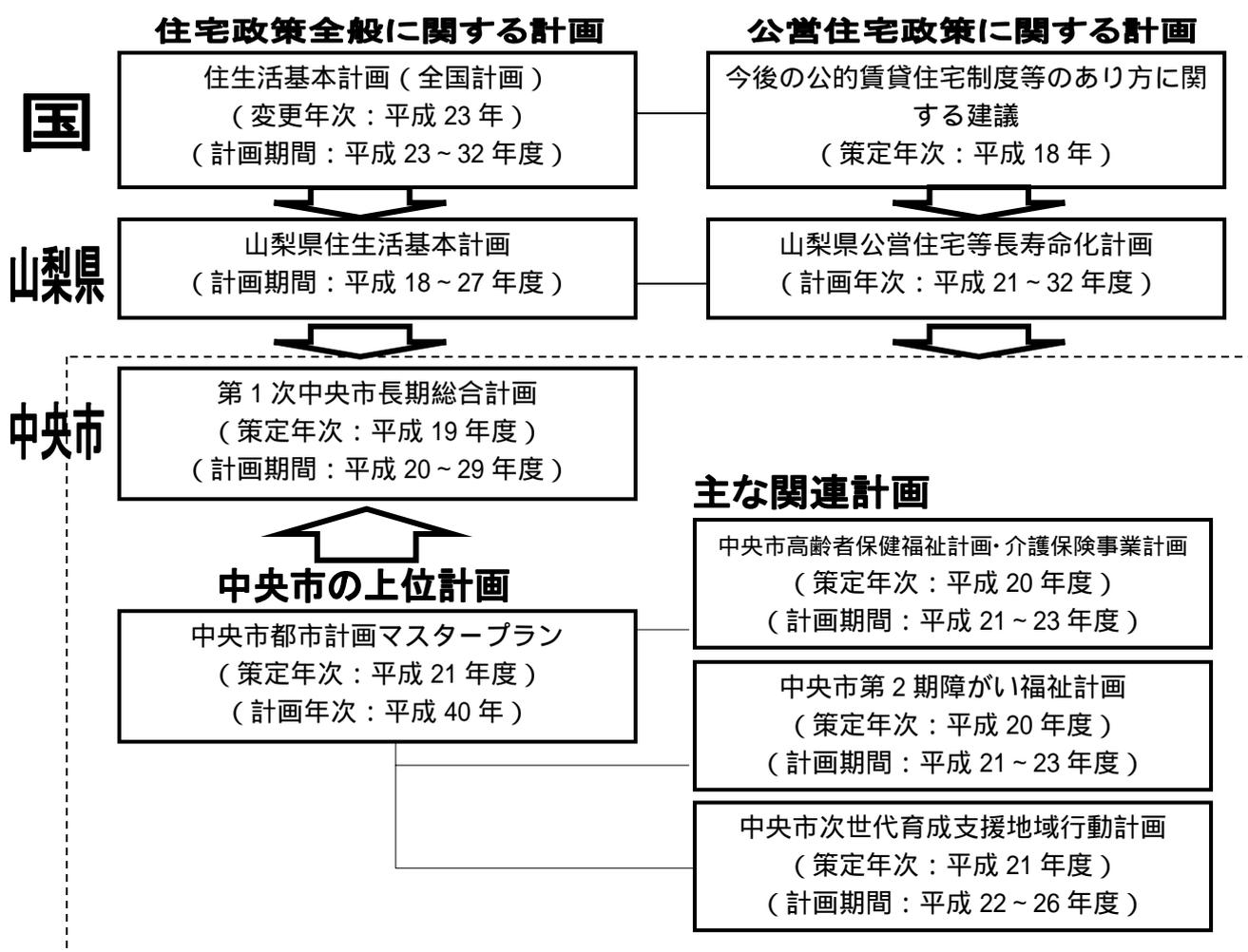
また、公営住宅に関するものとしては、社会資本整備審議会住宅宅地分科会において、平成18年8月に「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」が取りまとめられている。

山梨県の住宅施策に関する計画としては、平成18年度に「山梨県住生活基本計画」が策定されている。

本市の上位計画としては、地方自治法に基づく自治体総合計画として「第1次中央市長期総合計画」(平成19年度策定)がある。

以下に、それぞれの計画の関連性を示すとともに、次頁以降では各計画の概要について整理する。

図2-1 住宅施策に関する上位計画等の関係



## 1.住宅施策の動向

## (1) 国の住宅施策の動向

平成18年6月8日、住生活基本法、住生活基本法施行令及び住生活基本法施行規則が公布・施行された。

この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本となる事項を規定するもので、「住生活の基盤となるための良質な住宅の供給」等、4つの基本理念を定め、国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者等、関係者それぞれの責務を定めている。

また、「住生活基本計画」として国は全国計画を策定しており、平成23年度～平成32年度の10年間を計画期間とする新たな「住生活基本計画（全国計画）」が平成23年3月15日に閣議決定された。

計画では、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を設定し、成果目標として、新築住宅の耐震化率、バリアフリー化率、省エネ率、住宅性能表示実施率などを位置づけることとされている。

表2-1 住生活基本法の概要

趣旨	国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定める。
目的	国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、当該施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。
基本理念	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進に関する基本理念を定める。
責務等	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進に関する基本理念にのっとり、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務等を定める。
基本的施策	国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずるものとする。
住生活基本計画	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、政府は全国計画を、都道府県は全国計画に即して都道府県計画を定めるものとする。 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律の基本計画に定める政策として、全国計画を定めなければならないこと等を定める。

次に、国の住生活基本計画の概要について示す。

「住生活基本計画(全国計画)」は、住生活基本法第15条の規定に基づき策定されたものであり、基本的方向として、ストック重視、市場重視、福祉・まちづくり等の他の行政分野との連携、地域の実情を踏まえたきめ細かな対応が挙げられている。

また、この内、公的賃貸住宅制度については、社会資本整備審議会から、公的賃貸住宅制度のあり方に関する基本的方向が示されている。

表 2-2 住生活基本計画の概要

<b>住生活基本計画（全国計画）</b>			
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定</li> <li>計画期間は平成23年度から平成32年度の10年間</li> </ul>		
基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義</li> <li>施策についての横断的視点 横断的視点 ストック重視の施策展開 市場重視の施策展開 効果的・効率的な施策展開 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開</li> </ul>		
改正のポイント	<p>ハード面（広さ等）に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。</p>		
目的・成果指標・基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準（最低・誘導）」を設定</li> </ul>		
	目標	目標の達成状況を示す成果指標の視点	
	基本的な施策		
	安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備</li> <li>住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備</li> <li>低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案</li> <li>移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断、耐震改修等の促進</li> <li>密集市街地の整備</li> <li>サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進</li> <li>公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進</li> <li>住宅の省エネルギー性能の向上</li> <li>地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進</li> <li>住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化</li> <li>景観計画、景観協定等の普及啓発等</li> </ul>
	住宅の適正な管理及び再生	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅を長く大切に使う社会の実現</li> <li>マンションの適正な維持管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の維持管理情報の蓄積</li> <li>マンションの適切な管理・維持修繕の促進</li> </ul>
多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅が円滑に活用される市場の整備</li> <li>将来にわたり活用される良質なストックの形成</li> <li>多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進</li> <li>リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上</li> <li>住宅性能表示制度の見直し（評価項目の簡素化）</li> <li>長期優良住宅制度の見直し（共同住宅の認定基準の合理</li> <li>木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展</li> <li>長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置</li> <li>住替え支援の推進</li> </ul>	
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住の安定の確保</li> <li>高齢者等への配慮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅等の適切な供給</li> <li>民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化</li> </ul>	
大都市圏における住宅・住宅地の供給等の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域属性に応じた施策を推進する 等。</li> </ul>		
施策の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>関係者の連携・協力</li> <li>政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し</li> <li>統計調査の充実</li> </ul>		

平成18年に発表された「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議」は、自力で適正な居住水準の住宅を確保できない者の居住の安定確保及び市場において十分な量が確保されない賃貸住宅の供給について、住宅セーフティネットとして、賃貸住宅市場全体を視野に入れた施策の再構築の基本的な方向を示したものである。

表2-3 今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議の概要

<b>今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議（平成18年）</b>	
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅の質は未だに低い状況にある。（戸当たり平均床面積44㎡、最低居住水準未達の世帯は約10%）</li> <li>・公営住宅の入居者のうち収入超過者は8.2%を占める。</li> <li>・特定優良賃貸住宅（特優賃）の長期空家率は6.6%となっている。</li> <li>・高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の供給は、伸び悩んでいる。</li> <li>・民間賃貸住宅では、高齢者、小さな子供のいる世帯等について、入居制限が行われている。</li> </ul>
公的賃貸住宅制度等の再構築に関する基本的方向 - 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築 -	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅におけるセーフティネット機能を強化するとともに、公営住宅を補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅における枠組みの充実も進め、市場全体を見据えた視点から住宅セーフティネットを構築。</li> <li>・家賃負担が問題となっている低額所得者への施策と入居制限を受けやすい高齢者等のための施策という二つの視点からの検討。</li> <li>・既存の賃貸住宅ストックについてリフォーム等を行ったものを住宅セーフティネットの充実に活用する等、その有効活用を図りつつ、次世代に承継できる質の高い賃貸住宅ストックを形成。</li> <li>・公的賃貸住宅、民間賃貸住宅を問わず、福祉施策との連携やNPO等の支援団体の活用等を通じて、高齢者等の居住を支援することが必要。</li> <li>・地域的な特性を踏まえた住宅セーフティネットが構築できるよう、地方公共団体の主体的取組みが活かされる仕組みとすることが必要。</li> <li>・高齢者世帯等に加えて、少子化対策の観点から、若年層、子育て層への支援強化も必要。</li> <li>・多様な世帯が地域に居住するミックスコミュニティの形成の促進に十分配慮することが必要。</li> </ul>
公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅は、真に住宅に困窮する低額所得者により公平かつ的確に供給する方向で、供給の適正化や家賃等の見直し等を行っていく必要がある。</li> <li>・公営住宅を補完する公的賃貸住宅（特優賃、高優賃）は、縦割りの制度を再編・一本化し、特優賃として整備された住宅を高齢者向けに活用する等、柔軟な利活用や転用ができる仕組みとすべき。 整備費助成と家賃負担軽減助成を再構築し、それぞれの助成の政策効果が効率的に発揮される運用とすべき。 家賃負担軽減助成については、高齢者・障害者世帯等に対象を重点化する等、効率的な仕組みとすべき。 地域の住宅ストックや住宅需要の状況に応じ、基本性能（共用部分のバリアフリー化等）を備えた賃貸住宅の整備を促進する必要。</li> <li>・機構住宅、公社住宅、改良住宅等についてもセーフティネットとしての活用方を検討すべき。</li> </ul>
民間賃貸住宅市場の環境整備について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者、小さな子供のいる世帯等の円滑な入居等を図るため、これらの者が入居可能な民間賃貸住宅に関する情報の提供、家賃債務保証や居住支援の仕組みを構築すべき。</li> <li>・入居制限の問題への対応については、定期借家、保険や債務保証等の手法により、リスクを低減・分散させる仕組みづくりを検討することが重要。</li> <li>・紛争の実態や解決事例等を収集・分析した上で、客観性・具体性のあるガイドライン等の整備・普及を進めていくべき。</li> <li>・定期借家、保険、債務保証や裁判外紛争処理等の手法を活用し、紛争の未然防止や簡易・迅速・円滑な処理が図られる仕組みを検討すべき。</li> <li>・管理委託やサブリース等の多様な手法を活用することにより、合理的な賃貸住宅経営体制の確立を推進する必要。</li> <li>・未だ低水準の民間賃貸住宅の面積・性能等に係る質の向上を促進するため、当分の間、賃貸住宅の整備等に係る助成措置等が必要。</li> <li>・一般的に面積・性能等の水準が高い持家ストックの賃貸化を促進することにより、賃貸住宅の質の向上を図るべき。</li> </ul>

## (2) 山梨県の住宅施策の動向

山梨県の住宅施策に関する計画としては、平成18年度に「山梨県住生活基本計画」が策定されており、「いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現」を基本理念として、住宅施策の目標と施策が示されている。

表2-4 山梨県住生活基本計画の概要

<b>山梨県住生活基本計画</b>							
策定主体	山梨県						
策定年月	平成19年3月						
対象都市	山梨県						
目標期間	平成18年度から平成27年度までの10年間						
基本理念	いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現						
基本方針	1 良質な住宅の形成 2 市場と連携した施策展開 3 各主体の連携による施策展開						
目標と施策	<p>目標1 やまなしの風土に根ざした良質な住宅ストックの形成</p> <p>やまなしの恵まれた自然環境と調和し、盆地特有の気候に適応した快適性・耐久性を備えると共に、省エネルギー性能や東海地震等に対する耐震性等を確保した安心して快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成を目指す。</p> <p>また、良質な住宅ストックを合理的かつ適正に管理し将来世代へ承継することを目指す。</p> <p>目標2 豊かな郷土を実現する良好な居住環境の形成</p> <p>活力ある良好な地域コミュニティを形成し、いきいきとした住生活を実現できる安全・安心な魅力あるまちづくりを推進する。</p> <p>目標3 県民が安心して選択できる住宅市場の形成</p> <p>地域を支える住宅産業を育成し、県民が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。</p> <p>また、良質な住宅ストックの流通が円滑に行われ、有効に活用される市場の形成を目指す。</p> <p>目標4 居住の安定の確保</p> <p>低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指す。</p>						
公営住宅の供給目標量等	<p style="text-align: center;">公営住宅の供給目標量</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">前期(H18～H22)</th> <th style="text-align: center;">後期(H18～H27)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">計画期間における公営住宅の供給目標量(戸)</td> <td style="text-align: center;">5,500戸</td> <td style="text-align: center;">10,100戸</td> </tr> </tbody> </table> <p>*この目標量は、県・市町村営公営住宅の空き家募集戸数を主とし、建て替え戸数、新規建設戸数を合計した戸数</p>		前期(H18～H22)	後期(H18～H27)	計画期間における公営住宅の供給目標量(戸)	5,500戸	10,100戸
	前期(H18～H22)	後期(H18～H27)					
計画期間における公営住宅の供給目標量(戸)	5,500戸	10,100戸					

山梨県の公営住宅に関する計画としては、平成22年度に「山梨県公営住宅等長寿命化計画」が策定されており、県営住宅の活用手法及び事業予定、維持管理計画が示されている。

表2-5 山梨県公営住宅等長寿命化計画の概要

<b>山梨県公営住宅等長寿命化計画</b>																																																																																					
策定主体	山梨県																																																																																				
策定年月	平成23年3月																																																																																				
対象都市	山梨県																																																																																				
目標期間	平成21年度から平成32年度までの12年間																																																																																				
長寿命化に関する基本方針	<p>住宅の状態の把握、及び日常的な維持管理の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>整備、管理データを、住棟単位で整理する。</li> <li>定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。</li> <li>住棟単位の修繕履歴を整理し、随時確認できる仕組みを確立する。</li> </ul> <p>長寿命化、及びライフサイクルコストの縮減に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>これまでの対症療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理、及び耐久性の向上を図る改善を実施することによって、住宅の長寿命化を図る。</li> <li>改善工事等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施により、修繕周期を延長しライフサイクルコストの縮減を図る。</li> <li>標準修繕周期に先立って定期点検を実施し、老朽化や劣化等による事故等を未然に防止するとともに、修繕や改善の効率的、効果的な実施に繋げる。</li> </ul>																																																																																				
活用手法別住宅戸数	<p>&lt; 公営住宅 &gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公営住宅管理戸数</td> <td>7,432</td> </tr> <tr> <td>維持管理予定戸数</td> <td>5,534</td> </tr> <tr> <td>  うち修繕対応戸数</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  うち改善予定戸数</td> <td>5,534</td> </tr> <tr> <td>建替予定戸数</td> <td>1,686</td> </tr> <tr> <td>用途廃止予定戸数</td> <td>228</td> </tr> </tbody> </table>	対象	合計	公営住宅管理戸数	7,432	維持管理予定戸数	5,534	うち修繕対応戸数		うち改善予定戸数	5,534	建替予定戸数	1,686	用途廃止予定戸数	228																																																																						
対象	合計																																																																																				
公営住宅管理戸数	7,432																																																																																				
維持管理予定戸数	5,534																																																																																				
うち修繕対応戸数																																																																																					
うち改善予定戸数	5,534																																																																																				
建替予定戸数	1,686																																																																																				
用途廃止予定戸数	228																																																																																				
活用手法別事業予定	<p>&lt; 用途廃止団地 &gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>団地名</th> <th>棟数</th> <th>戸数</th> <th>竣工年</th> <th>経過年数 (H19時点)</th> <th>耐用年限</th> <th>政策空家 設定年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>田富団地</td> <td>2</td> <td>8</td> <td>S44</td> <td>38</td> <td>30(H11)</td> <td>H12</td> </tr> <tr> <td>田富釜無団地</td> <td>2</td> <td>12</td> <td>S46</td> <td>36</td> <td>30(H13)</td> <td>H12</td> </tr> </tbody> </table> <p>&lt; 全面的改善 &gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>団地名</th> <th>住棟番号</th> <th>戸数</th> <th>構造</th> <th>建設年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">山王団地</td> <td>1号館</td> <td>30</td> <td>RC</td> <td>S50</td> </tr> <tr> <td>3号館</td> <td>20</td> <td>RC</td> <td>S52</td> </tr> <tr> <td>7号館</td> <td>30</td> <td>RC</td> <td>S51</td> </tr> </tbody> </table> <p>&lt; 大規模改善 &gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>団地名</th> <th>住棟番号</th> <th>戸数</th> <th>構造</th> <th>建設年度</th> <th>改善の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">東花輪 団地</td> <td>1号館</td> <td>20</td> <td>RC</td> <td>H1</td> <td>外壁・防水改修 給排水管改修 受水槽改修 風呂釜取替</td> </tr> <tr> <td>2号館</td> <td>20</td> <td>RC</td> <td>H1</td> <td>外壁・防水改修 給排水管改修 受水槽改修 風呂釜取替</td> </tr> <tr> <td>3号館</td> <td>16</td> <td>RC</td> <td>H2</td> <td>受水槽改修 外壁・防水改修</td> </tr> <tr> <td>4号館</td> <td>16</td> <td>RC</td> <td>H5</td> <td>受水槽改修 外壁・防水改修</td> </tr> </tbody> </table> <p>&lt; 維持管理（改修含む） &gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>団地名</th> <th>住棟番号</th> <th>戸数</th> <th>構造</th> <th>建設年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">山王団地</td> <td>2号館</td> <td>15</td> <td>RC</td> <td>S50</td> </tr> <tr> <td>5号館</td> <td>20</td> <td>RC</td> <td>S53</td> </tr> <tr> <td>6号館</td> <td>15</td> <td>RC</td> <td>S51</td> </tr> </tbody> </table>	団地名	棟数	戸数	竣工年	経過年数 (H19時点)	耐用年限	政策空家 設定年	田富団地	2	8	S44	38	30(H11)	H12	田富釜無団地	2	12	S46	36	30(H13)	H12	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	山王団地	1号館	30	RC	S50	3号館	20	RC	S52	7号館	30	RC	S51	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	改善の内容	東花輪 団地	1号館	20	RC	H1	外壁・防水改修 給排水管改修 受水槽改修 風呂釜取替	2号館	20	RC	H1	外壁・防水改修 給排水管改修 受水槽改修 風呂釜取替	3号館	16	RC	H2	受水槽改修 外壁・防水改修	4号館	16	RC	H5	受水槽改修 外壁・防水改修	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	山王団地	2号館	15	RC	S50	5号館	20	RC	S53	6号館	15	RC	S51
団地名	棟数	戸数	竣工年	経過年数 (H19時点)	耐用年限	政策空家 設定年																																																																															
田富団地	2	8	S44	38	30(H11)	H12																																																																															
田富釜無団地	2	12	S46	36	30(H13)	H12																																																																															
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度																																																																																	
山王団地	1号館	30	RC	S50																																																																																	
	3号館	20	RC	S52																																																																																	
	7号館	30	RC	S51																																																																																	
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	改善の内容																																																																																
東花輪 団地	1号館	20	RC	H1	外壁・防水改修 給排水管改修 受水槽改修 風呂釜取替																																																																																
	2号館	20	RC	H1	外壁・防水改修 給排水管改修 受水槽改修 風呂釜取替																																																																																
	3号館	16	RC	H2	受水槽改修 外壁・防水改修																																																																																
	4号館	16	RC	H5	受水槽改修 外壁・防水改修																																																																																
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度																																																																																	
山王団地	2号館	15	RC	S50																																																																																	
	5号館	20	RC	S53																																																																																	
	6号館	15	RC	S51																																																																																	

## 2. 中央市の既定計画

## (1) まちづくり施策に関する既定計画

中央市のまちづくり全般に関する上位計画としては、地方自治法に基づく自治体総合計画として第1次中央市長期総合計画が平成19年度に策定されており、「実り豊かな生活文化都市」を将来像として、平成29年度を目標年次とした行政運営の指針が定められている。

表2-6 第1次中央市総合計画の概要

<b>第1次中央市長期総合計画</b>																										
策定主体	中央市																									
策定年月	平成20年3月																									
対象都市	中央市																									
目標期間	基本構想：平成20年4月1日から平成30年3月31日までの10年 基本計画：平成20年4月1日から平成30年3月31日までの10年（平成25年4月見直し）																									
将来像	実り豊かな生活文化都市																									
基本理念	1 自立した活力ある市の創造 2 自治力の確かな市の創造 3 文化度の高い市の創造 4 やすらぎとふれあいのある市の創造																									
将来指標	(単位：人、%) <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成17年</th> <th>平成22年</th> <th>平成27年</th> <th>平成32年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総人口</td> <td>31,650 (100.0)</td> <td>32,220 (100.0)</td> <td>32,359 (100.0)</td> <td>32,178 (100.0)</td> </tr> <tr> <td>年少人口 (14歳以下)</td> <td>5,144 (16.3)</td> <td>4,761 (14.8)</td> <td>4,270 (13.2)</td> <td>3,872 (12.0)</td> </tr> <tr> <td>生産年齢人口 (15歳～64歳)</td> <td>21,741 (68.7)</td> <td>21,730 (67.4)</td> <td>21,090 (65.2)</td> <td>20,219 (62.8)</td> </tr> <tr> <td>老年人口 (65歳以上)</td> <td>4,743 (15.0)</td> <td>5,709 (17.7)</td> <td>6,999 (21.6)</td> <td>8,087 (25.1)</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">年齢不詳22名含む。</p>		平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	総人口	31,650 (100.0)	32,220 (100.0)	32,359 (100.0)	32,178 (100.0)	年少人口 (14歳以下)	5,144 (16.3)	4,761 (14.8)	4,270 (13.2)	3,872 (12.0)	生産年齢人口 (15歳～64歳)	21,741 (68.7)	21,730 (67.4)	21,090 (65.2)	20,219 (62.8)	老年人口 (65歳以上)	4,743 (15.0)	5,709 (17.7)	6,999 (21.6)	8,087 (25.1)
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年																						
総人口	31,650 (100.0)	32,220 (100.0)	32,359 (100.0)	32,178 (100.0)																						
年少人口 (14歳以下)	5,144 (16.3)	4,761 (14.8)	4,270 (13.2)	3,872 (12.0)																						
生産年齢人口 (15歳～64歳)	21,741 (68.7)	21,730 (67.4)	21,090 (65.2)	20,219 (62.8)																						
老年人口 (65歳以上)	4,743 (15.0)	5,709 (17.7)	6,999 (21.6)	8,087 (25.1)																						
公営住宅に関する計画等	<p>基本構想 第2章 地域の課題と施策の方向性 2 暮らしやすさに配慮した地域づくりに向けて 【身近な生活空間】 市営住宅の老朽化に対応するため、今後は民間活力の活用を図りつつ、福祉やまちづくりなどの施策と一体となって、地域の実情をよりの確に反映したセーフティネットとして公営住宅を供給・改修していかねばなりません。特に、入居者の高齢化に合わせたバリアフリー化への対応が不可欠です。</p> <p>基本計画 第2章 暮らしの拠点づくり 1 ころ豊かな暮らしへの舞台づくり (2)課題解決の方策 住環境の充実 老朽化した市営住宅の建て替え・改修を進めます。その際、バリアフリー化や若者向けのリフォーム、省エネ性能の向上などに配慮します。また他の用途への転用を含んだ市営住宅の活用方法についても検討を行います。</p> <p>(3)施策の方向および数値目標 住環境の充実 ・市営住宅の建て替え・改修の推進 老朽化の進む市営住宅のバリアフリー化を進めるとともに、若い世代の受け入れを想定し、若者向けのリフォームを行います。 耐震化や断熱性の向上、もしくは新たな用途への転換も含めたりノベーションの推進を図ります。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">指標名</th> <th rowspan="2">指標の定義</th> <th colspan="3">目標値</th> </tr> <tr> <th>現況値 平成18年度</th> <th>平成24年度</th> <th>平成29年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公営住宅の整備に対する満足度</td> <td>市民アンケート、満足度</td> <td>49.3%</td> <td>55.0%</td> <td>60.0%</td> </tr> <tr> <td>宅地の整備に関する満足度</td> <td>市民アンケート、満足度</td> <td>53.0%</td> <td>60.0%</td> <td>65.0%</td> </tr> </tbody> </table>	指標名	指標の定義	目標値			現況値 平成18年度	平成24年度	平成29年度	公営住宅の整備に対する満足度	市民アンケート、満足度	49.3%	55.0%	60.0%	宅地の整備に関する満足度	市民アンケート、満足度	53.0%	60.0%	65.0%							
指標名	指標の定義			目標値																						
		現況値 平成18年度	平成24年度	平成29年度																						
公営住宅の整備に対する満足度	市民アンケート、満足度	49.3%	55.0%	60.0%																						
宅地の整備に関する満足度	市民アンケート、満足度	53.0%	60.0%	65.0%																						

## (2) 福祉施策に関する既定計画

その他、本計画に関連する計画としては、平成20年度に策定された中央市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画、中央市第2期障がい福祉計画、平成21年度に策定された中央市次世代育成支援地域行動計画がある。

本計画に関連する内容としては、中央市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画において、介護保険サービスによる住宅改修の利用者促進や、公営住宅のバリアフリー化の推進が挙げられている。

表2-7 中央市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の概要

中央市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画																																																																																																		
策定主体	中央市																																																																																																	
策定年月	平成21年3月																																																																																																	
対象都市	中央市																																																																																																	
計画期間	目標設定：平成26年度 平成21年度～平成23年度 (平成23年度に平成24年度～平成26年度までの次期計画見直し)																																																																																																	
基本理念	1 地域全体で支える福祉(地域ケア体制)の実現 2 安心して暮らせるシステムづくり 3 一人ひとりの自分らしさを支援																																																																																																	
人口推計	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">第3期 計画期間 実績 (20年度のみ見込)</th> <th colspan="3">第4期 計画期間 見込</th> <th colspan="3">第5期 計画期間 見込</th> </tr> <tr> <th>平成18年度</th> <th>19年度</th> <th>20年度</th> <th>21年度</th> <th>22年度</th> <th>23年度</th> <th>24年度</th> <th>25年度</th> <th>26年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総人口</td> <td>32,348</td> <td>32,408</td> <td>32,568</td> <td>32,716</td> <td>32,845</td> <td>32,962</td> <td>33,075</td> <td>33,184</td> <td>33,281</td> </tr> <tr> <td>高齢化率</td> <td>15.20%</td> <td>15.73%</td> <td>16.25%</td> <td>16.82%</td> <td>17.03%</td> <td>17.24%</td> <td>17.97%</td> <td>18.91%</td> <td>19.70%</td> </tr> <tr> <td>第1号被保険者</td> <td>4,916</td> <td>5,098</td> <td>5,291</td> <td>5,503</td> <td>5,592</td> <td>5,683</td> <td>5,944</td> <td>6,276</td> <td>6,558</td> </tr> <tr> <td>65～74歳</td> <td>2,530</td> <td>2,635</td> <td>2,758</td> <td>2,894</td> <td>2,927</td> <td>2,942</td> <td>3,151</td> <td>3,421</td> <td>3,663</td> </tr> <tr> <td>75歳以上</td> <td>2,386</td> <td>2,463</td> <td>2,533</td> <td>2,609</td> <td>2,665</td> <td>2,741</td> <td>2,793</td> <td>2,855</td> <td>2,895</td> </tr> <tr> <td>第2号被保険者 (40～64歳)</td> <td>10,800</td> <td>10,948</td> <td>11,073</td> <td>11,166</td> <td>11,361</td> <td>11,553</td> <td>11,575</td> <td>11,567</td> <td>11,577</td> </tr> <tr> <td>被保険者 合計</td> <td>15,716</td> <td>16,046</td> <td>16,364</td> <td>16,669</td> <td>16,953</td> <td>17,236</td> <td>17,519</td> <td>17,843</td> <td>18,135</td> </tr> </tbody> </table>										第3期 計画期間 実績 (20年度のみ見込)			第4期 計画期間 見込			第5期 計画期間 見込			平成18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	総人口	32,348	32,408	32,568	32,716	32,845	32,962	33,075	33,184	33,281	高齢化率	15.20%	15.73%	16.25%	16.82%	17.03%	17.24%	17.97%	18.91%	19.70%	第1号被保険者	4,916	5,098	5,291	5,503	5,592	5,683	5,944	6,276	6,558	65～74歳	2,530	2,635	2,758	2,894	2,927	2,942	3,151	3,421	3,663	75歳以上	2,386	2,463	2,533	2,609	2,665	2,741	2,793	2,855	2,895	第2号被保険者 (40～64歳)	10,800	10,948	11,073	11,166	11,361	11,553	11,575	11,567	11,577	被保険者 合計	15,716	16,046	16,364	16,669	16,953	17,236	17,519	17,843	18,135
	第3期 計画期間 実績 (20年度のみ見込)			第4期 計画期間 見込			第5期 計画期間 見込																																																																																											
	平成18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度																																																																																									
総人口	32,348	32,408	32,568	32,716	32,845	32,962	33,075	33,184	33,281																																																																																									
高齢化率	15.20%	15.73%	16.25%	16.82%	17.03%	17.24%	17.97%	18.91%	19.70%																																																																																									
第1号被保険者	4,916	5,098	5,291	5,503	5,592	5,683	5,944	6,276	6,558																																																																																									
65～74歳	2,530	2,635	2,758	2,894	2,927	2,942	3,151	3,421	3,663																																																																																									
75歳以上	2,386	2,463	2,533	2,609	2,665	2,741	2,793	2,855	2,895																																																																																									
第2号被保険者 (40～64歳)	10,800	10,948	11,073	11,166	11,361	11,553	11,575	11,567	11,577																																																																																									
被保険者 合計	15,716	16,046	16,364	16,669	16,953	17,236	17,519	17,843	18,135																																																																																									
施策の方向	<p>&lt;介護保険サービス&gt; (13) 住宅改修・介護予防住宅改修 住宅改修について広く周知に努め、利用者を促進していきます。 リフォーム業者等の情報収集に努め、利用者に紹介できる体制を整えます。 高齢者を狙って悪質な業者によるトラブルが他市町村で発生しているため、PRに努め、介護支援専門員(ケアマネジャー)とも連絡を取りながら、利用者が安心してサービスを受けられるよう、サポートしていきます。 住宅改修事業者との連携を強化し、相談窓口の充実を図っていきます。</p> <p>&lt;高齢者支援の関連施策&gt; 3 住宅対策 ・介護保険サービスの住宅改修の周知 ・県建築士会等との連携による住宅に関する相談・指導の充実 ・公営住宅におけるバリアフリー化の推進</p>																																																																																																	

表 2-8 中央市第2期障がい福祉計画の概要

<b>中央市第2期障がい福祉計画</b>	
策定主体	中央市
策定年月	平成21年3月
対象都市	中央市
計画期間	中央市障がい福祉計画：平成19年度～平成28年度 第1期：平成18年度～平成20年度 <b>第2期：平成21年度～平成23年度（目標年度：平成23年度）</b> 第3期：平成24年度～平成26年度
基本理念	地域で支え合いながら、安心して自立した生活を送ることのできる社会の実現
基本的な視点	ニーズに応じた訪問系サービスの提供 ニーズに応じた日中活動系サービスの提供 グループホーム等の充実を図り、施設入所・入院から地域生活への移行を推進 福祉施設から一般就労への移行等を推進
施策の体系	第5章 地域生活支援事業 (2) 必須事業 日常生活用具給付等事業 <サービス内容> 重度障がい者（児）に対し、障がいの種類、程度に応じて、日常生活用具の給付や貸与を行います。 介護・訓練支援用具 自立生活支援用具 在宅療養等支援用具 情報・意思疎通支援用具 排泄管理支援用具 居宅生活動作補助用具：居宅生活動作等を円滑にする用具で、設置に小規模な住宅改修を伴うもの <必要なサービス見込み量確保のための方策> (1) サービスを必要としている重度の障がいのある人に、適切な用具が給付もしくは貸与できるよう、日常生活用具の情報提供の充実に努めるとともに、事業者に対しても情報提供の充実を行い、多様な事業者の参入促進を図ります。

表 2-9 中央市次世代育成支援地域行動計画の概要

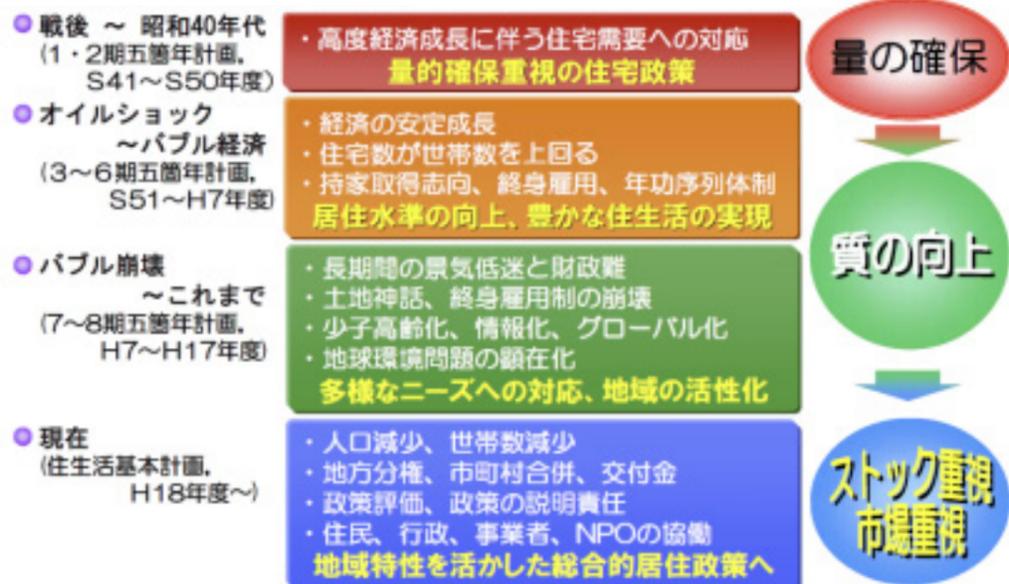
中央市次世代育成支援地域行動計画 - 後期行動計画	
<b>親が子どもがいきいきプラン</b>	
策定主体	中央市
策定年月	平成22年3月
対象都市	中央市
計画期間	次世代育成支援地域行動計画：平成17年度～平成26年度 前期行動計画：平成19年度～平成21年度（合併後策定） 後期行動計画：平成22年度～平成26年度
基本理念	子育ては、「 <b>父母その他の保護者が子育てに対する第一義的な責任を持つ</b> 」という基本的な認識の上で、子どもや子どもを育てる父母、その他の保護者が、いきいきと輝きながら、 <b>子育てへの理解を深めつつ、その喜びを実感していくことが大切です。</b> 子どもは、「 <b>未来の宝</b> 」です。本市は、すべての人が子育てに関わり、子どもの健全育成と、子育て中やこれから子どもを希望する家庭で安心して生み育てることのできる環境づくりを推進することにより、 <b>親が子どもがいきいきと輝き、喜びであふれるまちづくり</b> を基本理念とします。
総合目標	親が子どもがいきいきと輝き、喜びであるれるまち 中央市
基本的な視点	<p>&lt;子どもの視点&gt; 子どもの幸せを第一に考え、子どもがいきいきと輝く、喜びあふれる社会を目指します。</p> <p>&lt;次代の親づくりの視点&gt; 次代の親が、いきいきと子育てできるよう、長期的な視野に立った豊かな人間性を育む健全育成を目指します。</p> <p>&lt;すべての子育て家庭への社会全体による支援の視点&gt; ひとり親や障がい児、外国籍住民などすべての子どもと家庭への社会全体による支援を推進します。</p> <p>&lt;仕事と生活の調和実現の視点&gt; 結婚と子育てに関する希望を実現するための働き方を見直します。</p> <p>&lt;利用者のニーズに応じた質の高いサービス提供の視点&gt; 核家族化など社会環境の変化や価値観の多様化に伴い、利用者のニーズも多様化しています。そのニーズに応じた質の高いサービスを提供します。</p> <p>&lt;社会資源の効果的な活用の視点&gt; 本市の持つ、自然や文化、人材などの社会資源を活用し、地域の特性を生かした子育てを推進します。</p>
計画の体系	<p>【重点分野1】保育分野 子育て支援を充実します。</p> <p>1-1 すべての子育て家庭に対する支援を充実します。</p> <p>1-2 多様な保育ニーズに対応したサービスを充実します。</p> <p>1-3 仕事と子育ての両立を支援します。</p> <p>【重点分野2】保健分野 親子の健康づくりを推進します。</p> <p>2-1 母子の健康づくりや小児科医療と相談体制を充実します。</p> <p>2-2 思春期保健対策を充実します。</p> <p>2-3 食育を推進します。</p> <p>【重点分野3】教育分野 子どもの教育環境を整備します。</p> <p>3-1 生きる力を育む学校教育を推進します。</p> <p>3-2 家庭や地域における養育機能を向上します。</p> <p>3-3 子どもを取り巻く有害環境への対策と、遊びとスポーツ環境を充実します。</p> <p>【重点分野4】安全分野 妊産婦や子どもにやさしく、安全なまちづくりを推進します。</p> <p>4-1 要保護児童への対応などきめ細やかな取り組みを推進します。</p> <p>4-2 妊産婦や子ども連れにやさしいまちづくりを推進します。</p> <p>4-3 防犯や交通安全への対応策を強化します。</p>

3. 中央市の公営住宅をめぐる課題

(1) 国の住宅施策の流れ 方向性と中央市の住宅事情

国の住宅施策と公営住宅施策の流れについて整理する。

国の住宅施策の変遷



国の公営住宅をめぐる動き

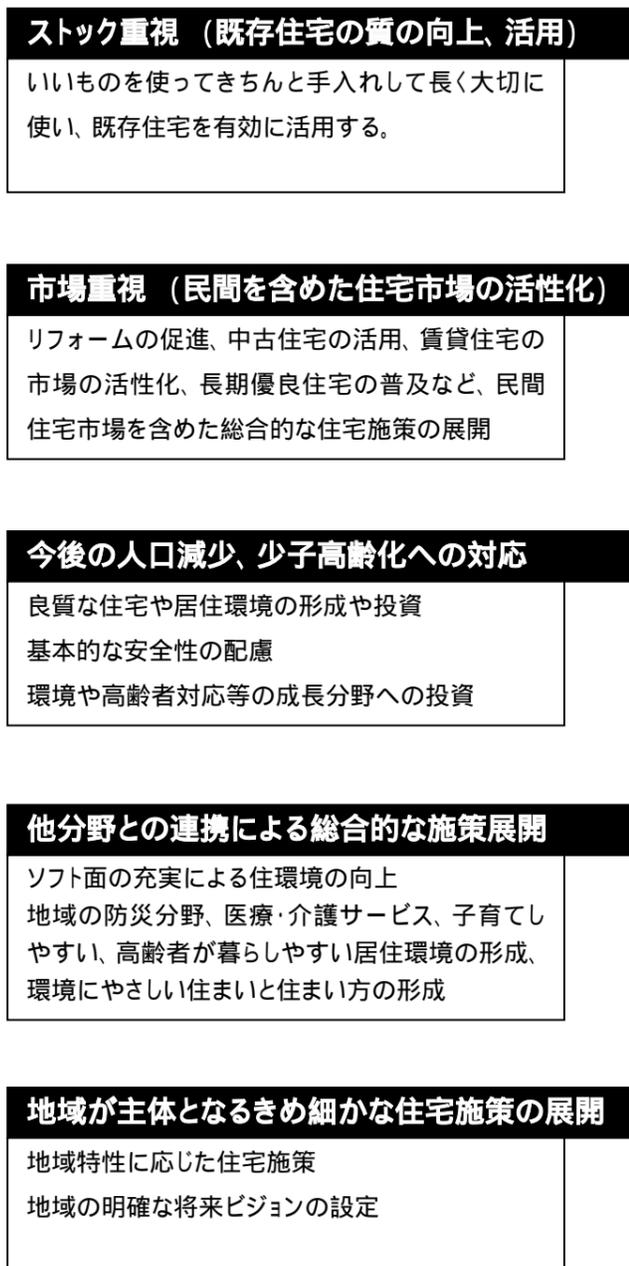
**住宅セーフティネットの再構築**  
 <国の公営住宅施策の方向性>  
**国の賃貸住宅市場への公的関与の考え方**

- ・市場において自力では適正な居住水準の住宅の確保が難しい世帯
- ・住宅市場においては十分な量確保されない良質な賃貸住宅の供給
- ・地域政策への貢献
- ・災害対応等の緊急時の対応

**住宅セーフティネットワーク再構築の動き**  
 賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図ることにより、民間住宅市場も含めた重層的かつ柔軟なセーフティネット再構築が進められている

- ・公営住宅供給の適正化（公営住宅管理制度の見直し）
- ・賃貸住宅市場の環境整備
- ・社会的弱者の居住支援
- ・民間住宅を活用した家賃補助（借上型公共住宅）
- ・高優賃、特優賃の再編
- ・入居円滑化のための枠組み整備

国の住宅施策の方向性



中央市の状況・住宅事情

**良質な戸建住宅、民間賃貸住宅が増えている**  
**しかし、古い住宅では空き家が増えている**

- ・土地区画整理事業により新たな住宅地が整備されており、良質な戸建住宅、民間賃貸住宅が増えているが、老朽化が進む住宅も見られ、古い住宅を中心に空き家が増えている。
- ・総合計画や都市計画マスタープランでは、基本方針として「二地域居住・田舎暮らしの促進」を掲げており、UIターンを受け入れ態勢づくりや首都圏をターゲットとした効果的なPR、空き家や土地情報の提供等の施策を挙げている。

**人口増加に伴い民間開発による住宅市場が進められてきたが、土地利用の規制から近年では開発が進まない状況にある**

- ・交通の利便性が高く、働く場も多いことから人口増加傾向にあり、高齢化率も低く若い世代が多いことが特徴である。
- ・民間開発による住宅開発が増えており、特に若宮地区で増えている。ライフステージごとの住替えがみられ、入れ替えが激しい。しかし、開発後20年が経過しており、古い賃貸住宅では空き家が見られる。
- ・田舎地域の市街地部では老朽化した民間賃貸住宅が多くあり、借り手がつかず空き家が多い。

**将来的には少子高齢化が懸念される**  
**しかし高齢者に配慮した賃貸市場は進まない状況**

- ・県内平均に比べると、高齢化が低く、若い世代が多くなっているが、将来的には少子高齢化が懸念される。
- ・高齢者仕様の賃貸住宅やケア付き住宅については、需要がなく整備が進まない状況にある。
- ・中心市街地の活性化・公的住宅整備による開発のけん引が期待される。

**交通機関の整備により市の構造が大きく変わる可能性がある。**

- ・高規格道路の整備やリニア中央新幹線の整備によってまちの構造が大きく変わる可能性がある。
- ・また、交通の利便性が高くなることから、さらに人口が増える可能性があり、計画的な土地利用、住宅地整備を進める必要がある。

方向性から、中央市の住宅やまちづくりをめぐる現状について整理し、前ページでまとめた本市の住まい・まちづくりの課題を勘案して、公営住宅をめぐる課題について整理する。

## 市営住宅ストックの問題

老朽化の進む団地が7割を占める。  
 ・目標年次の平成33年に、耐用年数を過ぎる住宅が183戸(64.7%)、耐用年数の半数を過ぎる住宅が14戸(4.9%)あり、耐用年数が半数を超過した住宅が全体の7割を占める。

老朽が進む団地(6団地)のうち、市街化区域内の団地は4団地である。  
 ・目標年次に耐用年数が超過する団地は6団地(町之田、布施北、下田保、釜無、飛石、山王)  
 ・6団地のうち、県営住宅と併設している団地は2団地(釜無、飛石)  
 ・6団地のうち、市街化区域内の団地は4団地(布施北、釜無、山王、下田保)

老朽化の進む団地では、設備の老朽化や湿気や傷みが深刻化している。  
 ・アンケートによると、「台所の設備または使い勝手」、「浴室の設備または使い勝手」、「洗面所・脱衣所の設備」、「便所の設備」、「遮音性や断熱性」、「防犯性」において満足度が低くなっている。

入居者の高齢化が進んでいる。設備の高齢化仕様は進んでいない。  
 ・入居者のうち60歳以上の高齢者は144人(26.3%)を占めている。  
 ・60歳以上の高齢入居者のうち、一人世帯は58世帯(50.4%)、2人世帯は15世帯(13.0%)であり、高齢者のみ世帯は73世帯であり、入居世帯の3割を占める。  
 ・住宅内部の高齢化対応はほとんど整備されていない。

低所得の高齢者が耐用年数を経過した木造・簡平住宅に居住している。  
 ・老朽化が進む団地では収入分位以下の世帯割合が70%を超えている。  
 ・割合が高い順に、下田保12世帯(全13世帯のうち92.3%)、布施北7世帯(全8世帯のうち87.5%)、町之田26世帯(全31世帯のうち83.9%)である。

政策空き家を進めている6つの団地においては、退去後に取り壊しが進んでおり、団地内が歯抜け状態になっている。  
 ・政策空き家を進めている団地は、町之田(全36戸)、布施北(全13戸)、下田保(全15戸)、釜無(全20戸)、飛石(全47戸)、山王(全52戸)。  
 ・県営住宅のうち、政策空き家としている団地は4団地中、2団地である。田富釜無(全12戸)、田富(全8戸)。これらの団地は、用途廃止の計画である。

新しい耐火構造の住宅に入居希望が集中している(待ち人数64人)。  
 古い住宅への入居希望者は少ない。  
 ・平成23年9月現在、待機者は、布施団地37名、山宮団地4名、久保団地12名、神明団地11名である。

## 中央市の状況・住宅事情

### 良質な戸建住宅、民間賃貸住宅が増えている

#### しかし、古い住宅では空き家が増えている

・土地区画整理事業により新たな住宅地が整備されており、良質な戸建住宅、民間賃貸住宅が増えているが、老朽化が進む住宅も見られ、古い住宅を中心に空き家が増えている。  
 ・総合計画や都市計画マスタープランでは、基本方針として「二地域居住・田舎暮らしの促進」を掲げており、Uターンを受け入れ態勢づくりや首都圏をターゲットとした効果的なPR、空き家や土地情報の提供等の施策を挙げている。

### 人口増加に伴い民間開発による住宅市場が進められてきたが、土地利用の規制から近年では開発が進まない状況にある

・交通の利便性が高く、働く場も多いことから人口増加傾向にあり、高齢化率も低く若い世代が多いことが特徴である。  
 ・民間開発による住宅開発が増えており、特に若宮地区で増えている。ライフステージごとの住替えがみられ、入れ替えが激しい。しかし、開発後20年が経過しており、古い賃貸住宅では空き家が見られる。  
 ・田富地域の市街地部では老朽化した民間賃貸住宅が多くあり、借り手がつかず空き家が多い。

### 将来的には少子高齢化が懸念される

#### しかし高齢者に配慮した賃貸市場は進まない状況

・県内平均に比べると、高齢化が低く、若い世代が多くなっているが、将来的には少子高齢化が懸念される。  
 ・高齢者仕様の賃貸住宅やケア付き住宅については、需要がなく整備が進まない状況にある。  
 ・中心市街地の活性化・公的住宅整備による開発のけん引が期待される。

### 交通機関の整備により市の構造が大きく変わる可能性がある。

・高規格道路の整備やリニア中央新幹線の整備によってまちの構造が大きく変わる可能性がある。  
 ・また、交通の利便性が高くなることから、さらに人口が増える可能性があり、計画的な土地利用、住宅地整備を進める必要がある。

## 中央市の公営住宅をめぐる課題

### 良質なストック形成に向けた課題

#### 計画的な建替え更新

耐用年数を超えた公営住宅を解消するための計画的な建替えの促進が求められる。

#### ライフサイクルコストの低減

財産である公営住宅の長寿命化を図るため、適切な維持管理、改善、補修を進めることで、ライフコストの低減を図ることが求められる。

#### 公営住宅の適正な管理・運営

困窮度の高い世帯から入居できる仕組みにすると共に定期的な点検や修繕履歴等のデータベースの管理、実施体制の整備が求められる。

### 少子高齢化社会の進展を見据えた課題

#### 高齢者世帯への対応

福祉施策と連携した取り組みが求められる。

#### 低所得者や低所得高齢者への対応

建替え後の家賃上昇に対応できない世帯への受け皿づくりが求められる。

### まちづくりとの連動、民間住宅ストックの有効活用に向けた課題

#### まちづくり施策と連動した建替え事業の推進

地域のまちづくりに貢献するように、公共施設としての有効活用が求められる。

#### 民間を活用した事業手法の検討

民間住宅市場を含めて、重層的かつ柔軟なセーフティネットの再構築が求められる。  
 (借上げ住宅、ケア付き住宅など)

4. 団地別の課題

団地NO	団地名	棟	竣工年度	構造	敷地面積(m <sup>2</sup> )	用途地域	間取り	住戸面積(m <sup>2</sup> )	管理戸数(戸)	①入居状況			②目標年での経過状況				③設備整備状況		④入居者世帯人員(世帯)			④年齢構成(人)			⑤収入分位(戸)			⑥施設等			現状、問題点、課題
										入居戸数(戸)	入居率(%)	その他情報	耐用年数	目標年での経過年数	状況	戸数	三点給湯	水洗	1人	2人	3人以上ファミ	0~20歳	20~59歳	60歳以上	原則階層	裁量階層	収入超過者	集会所	児童遊園	駐車場	
1	町之田	1~6棟	S48	簡易1階	5,047.75	-	2K,3K	34.6~40.8	36	31	86.1%	政策空家	30	48	超	36	×	○	18	6	7	8	29	20	28	0	3	×	×	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標年次で耐用年数を過ぎ、老朽化が進んでいる。</li> <li>・市街化区域外であることから、車がないと生活が不便である。</li> <li>・収入超過者への対応が望まれる(3戸)</li> <li>・調整区域に位置しており、山梨県の市街化区域における立地基準以外の開発は認められないことから、土地利用が制限される。</li> </ul>
2	布施	1~2棟	H7	中耐4階	1,164.00	第1種住居	3DK	69.1~72.2	16	16	100.0%		70	26	-	-	○	○	1	4	11	17	27	9	14	1	1	×	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地部に位置する良好なファミリー向け住宅である。</li> <li>・計画的な修繕、長寿命化を進める必要がある。</li> <li>・収入超過者への対応が望まれる(1戸)</li> </ul>
3-1	布施北(A)	1~3棟	S41	簡易1階	2,246.36	第2種低層	2K,3K	29.8~34.8	11	6	54.5%	政策空家	30	55	超	11	×	×	3	3	2	4	8	4	8	0	0	×	×	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況でも大幅に耐用年数を過ぎており、老朽化が進んでいる。</li> <li>・敷地が狭く接続道路も狭小であることから、大規模な建替えは難しい状況にある。</li> </ul>
3-2	布施北(B)	8~9棟	S41	木造1階			2K	29.8	2	2	100.0%		30	55	超	2	×	×										×	×	○	
4	下田保	1~16棟	S39	木造1階	3,330.28	第1種住居	2K	31.5	15	13	86.7%	政策空家	30	57	超	15	×	×	6	7	0	0	4	16	13	0	0	×	×	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況でも大幅に耐用年数を過ぎており、老朽化が進んでいる。</li> <li>・接続道路が狭小であることから、大規模な建替えは難しい状況にあるが、公共施設が併設しており、公共施設と一体となった整備が可能である。</li> </ul>
5	釜無	1~4棟	S45	簡易1階	2,036.76	準工	2K,3K	34.3~39.2	20	17	85.0%	政策空家 県営田富釜無 12戸(7戸入居)	30	51	超	20	×	×	6	5	6	4	14	18	15	0	2	○	○	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標年次で耐用年数を過ぎ、老朽化が進んでいる。</li> <li>・準工業地域に位置し工場に近接していることから良好な住環境とは言い難い。</li> <li>・収入超過者への対応が望まれる(2戸)</li> </ul>
6-1	飛石(A)	1~12, 14~33, 35~48, 50~53棟	S44	木造1階	9,251.41	-	2K	31.5~33.1	43	37	86.0%	政策空家 県営田富住宅 8戸(3戸入居)	30	52	超	43	×	×	18	13	9	10	35	35	33	3	4	○	×	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状で耐用年数を過ぎており、老朽化が進んでいる。</li> <li>・敷地は1ha弱と広く、保育園や小学校などの公共施設に近接しているが、市街化調整区域に位置する。</li> <li>・収入超過者への対応が望まれる(4戸)</li> </ul>
6-2	飛石(B)	34棟	S42	簡易1階			2K	31.5	4	3	75.0%		×	×	○	×	○														
7-1	山王(A)	1~7棟	S47	簡易1階	4,836.10	第1種中高	2K,3K	34.6~37.9 53.0	36	23	63.9%	政策空家	30	49	超	36	×	×	14	5	15	4	45	26	28	3	3	×	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標年次には耐用年数を過ぎ、老朽化が進んでいる。</li> <li>・敷地は0.5ha弱と広く、市街化区域内、第一種中高層住宅専用地域に位置していることから、高層階の整備も可能である。但し、周辺に一般分譲住宅があることから、高層階の整備は住民理解が難しい。</li> <li>・収入超過者への対応が望まれる(3戸)</li> </ul>
7-2	山王(B)	8~9棟	S50	簡易2階			16	11	68.8%	政策空家	45	46	超	16	×	×															
8	山宮	1~3号棟	S53	簡易2階	2,062.76	-	3K	54.7~57.9	14	14	100.0%		45	43	半超	14	×	○	8	4	2	4	9	9	13	1	0	○	×	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標年次に耐用年数は超過しないが、住宅の老朽化が進んでいる。</li> <li>・豊富地域は民間賃貸借家の供給が少ないことから、公営住宅の需要は高い。</li> </ul>
9	久保	1~3号棟	S63	中耐3階	7,853.58	-	3DK	62.9	54	47	87.0%		70	33	-	-	○	○	5	15	27	56	73	7	36	6	5	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・豊富地域の集落部に位置する良好なファミリー向け住宅である。</li> <li>・設備の老朽化が進んでいることから、計画的な修繕、長寿命化を進める必要がある。</li> <li>・収入超過者への対応が望まれる(5戸)</li> </ul>
10	神明	A~D棟	H18	木造2階	3,897.28	-	2LDK,3LDK	66.9~80.2	16	16	100.0%		30	15	-	-	○	○	1	1	14	24	28	0	13	2	1	×	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・豊富地域に位置する良好なファミリー向け住宅である。</li> <li>・目標年次の翌年には耐用年数の半数を超過することから、計画的な修繕を進める必要がある。</li> <li>・収入超過者への対応が望まれる(1戸)</li> </ul>
									283	236					197			80	63	93	131	272	144	201	16	19					